

90方租金攀上3000元/月 大江东房租高涨 堪比杭州主城区 哪些人在付出这笔高额的租金?

“大江东租租金攀上3000元/月了,都快赶上主城区了。”近日,大江东论坛上关于大江东租赁市场的讨论甚嚣尘上。有网友吐槽大江东“无房可租”,单身公寓租金也要1700-2000元/月。今年以来,杭州租赁市场随着房价的攀升,租金水平也水涨船高。交通便利、配套成熟的地段,租金高自然能被租客接受,但远在郊区的大江东,房租凭什么堪比主城区?记者 俞琳

大江东90方房子的租金 攀上3000元/月

据当地的中介介绍,90-130平方米的商品房户型,精装修,租金普遍在3000元/月。譬如,靠近义蓬商业区的诚盛美郡,一套面积约90平方米的房子,精装修,家具一应俱全,房租约3000元/月。

一般的单身公寓,1室1厅,精装修,在义蓬商业区的租金报价也能达到1800元/月左右。

3000元/月的房租,在杭州属于什么样的水平?

据我爱我家提供的数据,位于下沙的天元公寓50平方米房源租金约2500元/月;海天城100平方米房源租金约3300元/月;和达东东城35平方米的酒店式公寓租金1900-2200元/月。

也就是说,大江东的租金水平,已

和配套较为成熟的下沙区域相当。

那么,是什么原因让大江东房租媲美下沙呢?又是哪些人在付出这笔高额的租金?

快房网观察员从当地租赁公司了解到,现在大江东搬迁户的租房需求大大上升,是导致租金上涨的一大原因。

还有中介公司认为,当地有品质的商品房房源不多,更多的是居住品质一般的农民房。

也有业内人士分析,大江东有产业的支撑(大江东产业集聚区),不少产业人员可以承担房租较高的房子,还有一部分是企业老板为员工租的套房。

滨江、未来科技城等产业板块 租金水平更高

大江东的租金高涨,不免让我们联想到了滨江、未来科技城等区域。这两

个地方,是杭州公认的产业热门板块。

来自我爱我家的数据显示,今年10月,滨江区单套房源的租金约为4200元/月,但这只是市场的平均租金。事实上,滨江不少高品质房屋的租金已经非常高了。

据都市房网的中介人员介绍,滨江优质酒店式公寓三房的房源租金有可能达到1万多元/月,两房的也可以租到6000-7000元/月。譬如,滨江核心区前不久一套刚租出去的89平方米精装房源,租金8300元/月。一般情况下,89平方米户型可以租到6000多元/月,现在正处于租赁淡季,房租在5000多元/月。

同样,近年来以产业为招牌的未来科技城,租赁市场也是“风生水起”。几年前,未来科技城还是“杭州郊区”的身份,而随着淘宝城、梦想小镇等高新产业的建立,引入了大量高端人才。未来

科技城租赁市场已经堪比主城区。据快房网租房通后台数据统计,未来科技城的90平方米户型,三室两厅,精装修,租金约为3600-4000元/月。

比如,富力西溪悦居一套90平方米房源,中等装修,租金4500元/月;八方城50平方米户型,租金3400元/月;西溪铭座50平方米,租金2400元/月;合景叠彩园100平方米户型,租金达到4800-5300元/月。

滨江有阿里巴巴、华为、海康威视等大型企业,未来科技城有淘宝城、梦想小镇等产业引进。同样,近几年大江东极力引进大型、有活力的产业,我们看到的共同结果是租金的水涨船高。

“人口的导入、产业的聚集、高收入人群的进入,往往会成为区域租赁市场的推手。”一位从事二手房的业内人士分析道。

杭州酒店式公寓猛发力 成交暴涨1.4倍多 但转手困难 持有成本高 投资需谨慎

从今年9月开始,杭州楼市限购政策的闸门接二连三打开,而未受调控影响的酒店式公寓成交势头越来越旺。据快房网K指数研究室统计,今年以来杭州市(包括余杭、萧山)已成交33110套酒店式公寓,是去年全年销量(13550套)的2.4倍,创近7年历史纪录最高。

记者 莫利卡

全市酒店式公寓爆发式增长 仅余杭区就卖出了11080套

回顾杭州2010年以来的酒店式公寓销量,从没有哪一年的业绩像今年这般惊艳!近7年的成交记录中,有3年的全年成交量达到万套以上,其中2013年成交10438套,2015年成交13550套,而还没有过完的2016年最新成交量已达33110套,呈现出爆发式增长。

随着各区域的发展,酒店式公寓的热销,从钱江新城、下沙沿江、高教园区、城东新城等板块,传递到了滨江区政府、临平新城、未来科技城等板块。

今年余杭区的项目占据酒店式公寓热销榜单的半壁江山,有5个项目挤进成交量前十排行。其中,来自临平新城的华元欢乐城和美致生活广场分别以2967套和1052套的销量,排名第一和第二位,未来科技城的欧美金融城以974套的销量紧随其后。

连续3年,余杭区取代下沙和萧山成为杭州酒店式公寓最为畅销的区域。今年以来余杭区已成交酒店式公寓11080套,成交均价从去年的8813元/平方米涨到11080元/平方米,但仍属于全市的价格洼地,这也是该区域最大的市场优势。以成交大户华元欢乐城为

例,35-50平方米公寓的成交均价为8300-9500元/平方米,每套总价不到50万元,对于刚需和投资客而言,购房的门槛很低。

另一个热销区域滨江,情况迥然不同,该区域今年的成交均价为21070元/平方米,是余杭均价的2倍,如融创杭州印最后一批50平方米的酒店式公寓售价在36000元/平方米左右,已于9月份售罄,旺盛的租赁市场导致滨江高价酒店式公寓仍然不缺购买力。

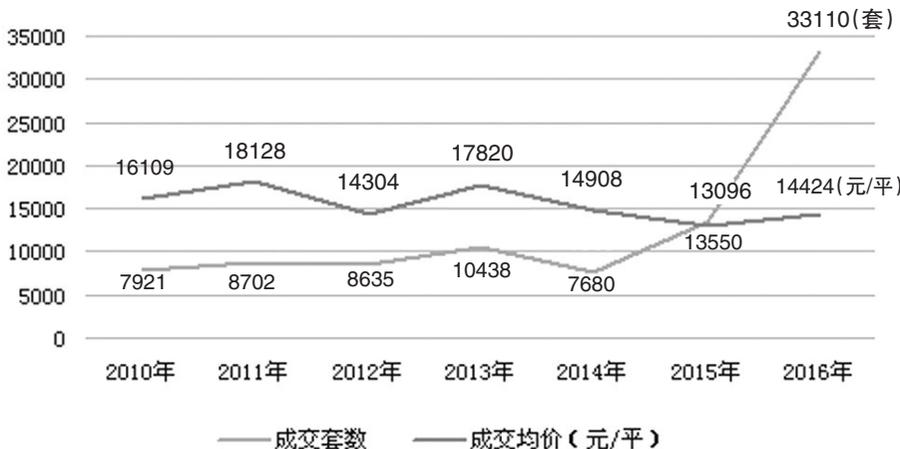
市场供需都很旺

但转手困难 投资需谨慎

据透明售房网统计,自10月以来,主城区商业地产的周成交占比一直在五成以上,在住宅限购、限贷的背景下,投资型需求溢出到商业地产的迹象十分明显。

“下沙、滨江这些区域流动人口多,酒店式公寓的供需都很旺。很多投资者愿意去这些区域投资,但如果考虑自住,就不建议买了,因为不能落户,没有学区,没办法解决小孩的读书问题,而且物管费和商业水电都比较贵,只能是短期的过渡型居住。”快房网首席评论员大老哥说。

2010年至今杭州市酒店式公寓量价趋势



在二手房交易市场,酒店式公寓的处境一直很尴尬。“不久前我们刚成交了一套100多平方米的酒店式公寓,成交价格是2.4万多元/平方米,而这个项目2010年的新房价格就在2.5万元/平方米左右。”滨江的一位中介人员介绍。

早年在滨江购置了酒店式公寓星光国际的余女士感叹:“我买入的时候是1.7万元/平方米,现在以同样的价格挂在中介却迟迟没有卖出去。”目前,余女士这套50平方米的公寓以月租金4000元,出租给了上班族。

“首付比例高达50%,贷款利息是

普通住宅的1.1倍,贷款时间最多十年,而且只能用商业贷款,投资客只能靠纯租赁收益来获利。”我爱我家市场研究员徐宏辉这样解释酒店式公寓在二手房市场遇冷的原因。

持有酒店式公寓,无论是出租还是自用,都要按年交纳房产税,持有成本较高,而转手涉及增值税、个人所得税、土地增值税、契税等,相对住宅来说交易成本也高许多。酒店式公寓是否值得投资,要以租金回报率来衡量,而且对地段的要求更高,对于纯粹以赚取差价为目的的投资者要三思而行。

广告

8.9万元起搞定89方装修 还送家电大礼 本周六来南鸿装饰年终客户节

11月19日,南鸿装饰将在杭州绍兴路59号一站式家居体验馆举行“感恩有你,温情相伴——2016年终客户节”,业主在活动当天带户型图到现场,即可免费领取礼品一份。

此次感恩客户节,南鸿装饰优惠不断。业主在同等价格下可享受材料免费升级,如永通电线升级为低烟无卤,伟星橙色家装管升级为德国原装进口立乐PP-R管,千年舟生态板E1级升级为E0级儿童专用板等。此外,还有“特惠999整装包”,8.9万元起即可搞定89方装修,选择南鸿一站式搞定装修,省心又省力。现场下单,业主还可享受免费环保检测及治理,以及管理费(10%)对折优惠。手头紧的业主,找南鸿装饰还可分期付款。业主签单半包,即可获赠西门子洗衣机一台;签单主材包,即可获赠卫生间卫浴升级(台盆、台盆龙头、坐便器、沐浴龙头各1件,浴室柜除外);签单软装包,即可获赠床垫一张。下单另送国美VIP卡一张,凭该卡和南鸿装饰合同,到国美购买电器,可在成交价的基础上享受折上折优惠。

有装修需求的业主,不妨拨打4008383168报名咨询。

都市旅游 都市快报广告部主办 接稿电话: 85051502

夕阳红长江三峡包船游 999元

杭州名都旅行社
电话: 0571-56011636
报名地址: 环城北路92号灵隐山门创意大楼7楼强生泌尿医院西侧

2017年 全年最后一班 三峡红叶节 全景双卧8日游 游船票价999元半含价1450元全含价1999元

现在报名送贵州三日游价值299元 满6人免费升级楼层 送一晚重庆住宿!

优势: 新一代商务游船全部两人间(带阳台) 景点多且全含 [上船无需另交自费]

游长江三大必游: 世界遗产神农架 武陵山地缝 白鹤梁 元代175米水下博物馆

景点全含: 长江大小三峡、武汉黄鹤楼、宜昌 三峡大坝185平台 截留纪念馆、神农架香溪源 降龙瀑布 天生桥、巫山神女溪、瞿塘峡夔门、云阳张飞庙、武陵山大裂谷+天下第一缝、涪陵白鹤梁 175米水下博物馆、山城重庆 渣滓洞白公馆 洪崖洞 7日游/8日游 [以上景点全部包含, 无需另行自费]

可延伸五大经典线: 1. 贵州赤水大瀑布三日游 299元 2. 西阳桃花源 龚滩古镇三日游 3. 九寨沟5日游580元 4. 张家界5日游580元 5. 九寨沟+峨眉山乐山7日游780元

全含内容: 杭州到宜昌动车 全程游船2人间四晚 重庆住一晚 行程所列用餐 重庆回杭州卧铺 8大景点门票全包 全程导游服务 无需自费!